ZAC des Antennes - Écoquartier de la Chênaie
CHAMPHOL (28)

▶ PHILOSOPHIE DU PROJET

À proximité immédiate de l'entrée de la ville de Chartres et des accès à l'A11, le territoire de la ZAC des Antennes est aujourd'hui au coeur de la stratégie de développement de la Ville de Champhol et de l'Agglomération chartraine.

Le site de l'écoquartier de la Chênaie s'inscrit dans cette dynamique métropolitaine, offrant ainsi une véritable opportunité pour la Ville de Champhol.

Situé sur l'ancienne base militaire B122 désaffectée depuis 1997, le projet bénéficie grâce à sa situation géographique de nombreux atouts : perspectives sur la Cathédrale de Chartres, ressources naturelles.

Dans le cadre de la ZAC des Antennes, il est mis en place un véritable « plan lumière » cohérent, à l'échelle du quartier et des rives urbaines (ou naturelles) auxquelles il se raccorde. Ainsi l'éclairage public est adapté aux différentes typologies d'espaces et leurs intensités d'usages (éclairage fonctionnel de grand axe, éclairage scénographique, d'allées piétonnes…) grâce à la technologie LED. Elle permet de mettre en place des températures de couleurs adaptées, d'abaisser la puissance la nuit, et de détecter les présences. De plus, une optimisation de l'énergie par l'urbanisme est prévue grâce à la proposition d'un maximum de logements profitant des apports passifs du soleil.

Une réflexion est également menée sur la réutilisation de toute autre ressource disponible sur site. Ainsi, plusieurs axes forts permettent de limiter la consommation de ressources externes au site, tout en permettant de valoriser ce qui y est déjà existant :

- la valorisation des espaces actuels en aires de cheminements et de jeux,

- la conservation des terres en remblais et leur valorisation pour la création de la butte-belvédère,

- le traitement des sols en place afin de limiter les apports extérieurs de matériaux concassés.

- une zone humide préservée afin de conserver et faire vivre la faune présente.

▶ INFORMATIONS CLES

- Nombre de logements : 800
  - 400 logements en collectif
  - 200 logements groupés et intermédiaires
  - 200 logements en lots libres
- Surface de commerces / services : 0,33 hectares d'activités commerciales
- Equipements publics : École, commerces de proximité, ferme de maraichage

60 hectares

DONT **29** hectares d'espaces naturel et paysager

Budget **30M€ HT**

IDENTITE DU PROJET

DOMAINE
Aménagement

SOUS-DOMAINE
Mixte

CLIENT
Commune de Champhol

TYPE DE MISSION
Concession d'aménagement

CALENDRIER
2016 - 2036

INTERVENANTS
ATTICA (architecte urbaniste)
INFRASERVICE (BET VRD)
ALISE Environnement (BET Environnement)
TRAIT CLAIR (agence de communication)
LES COCOTTES URBAINES (AMO faisabilité projet d'Éco-agriculture urbaine)
ÉCOLOGIE URBAINE ET CITOYENNE (AMO labélisation Écoquartier)

Le QUARTIER EN DATES

Octobre 2016
Signature du contrat de concession

Mai 2017
Création de la ZAC/PA

Février 2019
Dossier de réalisation de la ZAC

Septembre 2019
Engagement premiers travaux Tranche 1

Juillet 2021
Engagement premiers travaux Tranche 2

Octobre 2021
Livraison des premiers terrains tranche 1

Juillet 2022
Livraison des premiers terrains tranche 2

Octobre 2022
Signature de la charte Écoquartier

Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir
1 rue d'Aquitaine - 28110 LUCÉ - Tél. : 02 37 33 31 80 - accueil@saedel.fr / retrouvez-nous sur : **saedel.fr**

Eure-et-Loir SAEDEL

ZAC des Antennes - Écoquartier de la Chênaie
CHAMPHOL (28)

► LES ENJEUX

Modalités de maitrise du foncier (expropriation, friche, déminage, dépollution)

La surface totale à acquérir nécessaire à l'opération est de 620 155m².
Initialement, les terrains de l'ancienne « base aérienne 122 » appartenaient intégralement à l'Etat. Au fur et à mesure des années, la commune de Champhol s'est rendue propriétaire d'une partie de ces terrains, depuis reversés à la concession.
Les terrains qui appartenaient encore à l'Etat, représentent une surface totale de 326 992m² et ont été acquis par la SAEDEL. Ces terrains font actuellement l'objet de l'application d'une décote au titre de la loi Duflot.

Les études de sol réalisées ont permis de confirmer la possibilité de conserver l'objectif 0 rejet dans les canalisations de la commune, un des enjeux majeurs du projet. L'ensemble des eaux pluviales de la ZAC sera géré à la parcelle pour les espaces privés et publics, conçus pour gérer les eaux de pluie de façon autonome.

La seule pollution des sols avérée sur le site est la pollution pyrotechnique du fait de l'ancienne base aérienne. Toutes les zones aménagées ont été dépolluées en profondeur.

La démolition des bâtiments militaires a été réalisée, ces bâtiments pollués (amiante et plomb) étaient très détériorés.

Qualité urbaine et paysagère

Une labélisation Ecoquartier est en cours, la 1ère étape a été franchie.

Au-delà d'un cadre de vie pour les futurs habitants, c'est la création d'un véritable lieu de vie qui est visée. Le but est de répondre localement aux besoins primaires des champholois à savoir habiter, s'alimenter, s'amuser, se rencontrer, se déplacer, travailler… Pour cela la programmation urbaine et paysagère des espaces et des constructions vise à développer des proximités des toutes sortes, afin de mettre en contact les habitants entre eux mais aussi avec des acteurs extérieurs.

La mise en place d'un appel à candidatures, pour la création d'une ferme urbaine, à redonner sa dimension nourricière au site et à faire des acteurs éco-agricoles des parties prenantes du projet.

Le territoire eurélien est historiquement marqué par la production agricole : le projet agro-paysager souhaite mettre en valeur ces traditions et savoir-faire tout en les modernisant.

30 hectares seront ainsi dédiés aux activités agricoles et productives en lien étroit avec l'écoquartier y retrouveront :

- Une ferme urbaine
- Des jardins familiaux
- Des vergers collectifs
- Une plaine de jeux
- Un belvédère

REPERES
DEVELOPPEMENT DURABLE

> Labélisation écoquartier
> Préservation de la Biodiversité
> Création d'une ferme urbaine (maraîchage bio)
> Création de jardins familiaux
> Gestion de l'eau à la parcelle
> Réemploi des terres et béton en place (Tarmac)

LES +
DU QUARTIER

Le projet agro-paysager intégré au cœur de l'opération d'aménagement **permet de rapprocher les habitants avec leur environnement**, et de mettre en place un système de circuit court d'alimentation favorisant des **liens de proximité**. Ce dernier a la visée de susciter des synergies et des interactions entre les différentes entités publiques et privées du quartier et du département pour l'élaboration et la gestion d'un véritable projet territorial. La première pierre de cet édifice sera la ferme urbaine livrée en 2024 qui accueillera 2 maraichers bio. Ces derniers pourront commercialiser leur production dès l'été 2024. Suivront également la construction de jardins partagés aux bénéfices des habitants de l'écoquartier de le Chênaie.

Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir
1 rue d'Aquitaine - 28110 LUCÉ - Tél. : 02 37 33 31 80 - accueil@saedel.fr / retrouvez-nous sur : **saedel.fr**
Eure-et-Loir SAEDEL